



Prefeitura Municipal de Marília
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI NÚMERO 4 4 5 5 DE 18 DE JUNHO DE 1998

-atualizada até a Lei nº 9210, de 19 de dezembro de 2024-

LEI DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO

DR. JOSÉ ABELARDO GUIMARÃES CAMARINHA, Prefeito Municipal de Marília, usando de atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal de Marília aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - Zoneamento, para efeito desta Lei, é a divisão do Município em zonas distintas, segundo sua precípua vocação e finalidade, objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade, assegurando sua qualidade de vida.

§ 1º - São considerados parâmetros para a classificação e definição das zonas e respectivos usos, para efeito desta Lei, a densidade populacional das regiões, suas características e tendências, afinidades, hierarquização das vias, elementos físicos predominantes, cadastramento dos equipamentos públicos e infra-estrutura urbana, entre outros.

§ 2º - Periodicamente, os parâmetros poderão ser alterados e esta Lei revista, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SPU), estabelecendo novas soluções que comprovadamente garantam melhorias na estrutura urbana do Município. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ § 2º do art. 1º com a redação modificada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.

**CAPÍTULO II
DAS ZONAS**

Art. 2º - As zonas são delimitadas por vias e logradouros públicos, áreas específicas, obstáculos físicos, acidentes topográficos e divisas de lotes, conforme mapa anexo. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000, o mapa a que se refere este artigo foi substituído.

Parágrafo 1º - Ficam transferidos da ZR3 para a ZR4, os lotes 01 a 07 e 14 a 20, da Quadra 2, do Bairro Jardim Cavalari. ^(1/2)

⁽¹⁾ Parágrafo único do art. 2º acrescentado através da Lei nº 5163, de 27 de março de 2002.

⁽²⁾ Parágrafo único do art. 2º renumerado para parágrafo 1º e, acrescentado o parágrafo 2º através da Lei nº 7769, de 26 de março de 2015.



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

Parágrafo 2º - A Rua das Turquesas, no trecho compreendido entre a Avenida das Esmeraldas e a Rua dos Cristais, fica incluída na Zona Especial dos Corredores 1 (ZEC1), constante na tabela IX da presente Lei. ⁽¹⁾

⁽²⁾ Parágrafo único do art. 2º renumerado para parágrafo 1º e, acrescentado o parágrafo 2º através da Lei nº 7769, de 26 de março de 2015.

Parágrafo 3º - A Rua Eldo Dioceso Crotti fica incluída na Zona Residencial 4 (interesse social). ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Parágrafo 3º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 7879, de 20 de novembro de 2015.

§ 4º - Ficam incluídas na Zona Especial de Corredores 4 – ZEC 4: ^(1/2/3)

- I- a área compreendida entre as Avenidas Jesus Montolar Pellisel, Archimedes Manhães, Carlos Artêncio, Ruas da Roseiras, Ramiro Mendes Rosa, Orlando Rigueti, Raul Torres, Horácio Raineri e Gregório Montolar; ^(4/8)
- II- a Av. Dr. Calim Gadia, no trecho compreendido entre as Ruas Borba Gato e Olavo Bilac, no Bairro Jardim América; ⁽⁴⁾
- III- Rua Dr. Santo Raineri Primo, no Sítios de Recreio Chácara dos Laranjais; ⁽⁴⁾
- IV- Avenida Pedro de Toledo. ⁽⁴⁾
- V- Rua André Moura, no Bairro Jardim Parati. ⁽⁶⁾
- VI- Avenida Sigismundo Nunes de Oliveira, nos Bairros Antenor Barion e Altos do Palmital. ⁽⁵⁾
- VII- Rua São José, no Bairro Hermínio Firmino Polon. ⁽⁷⁾
- VIII- Rua Santos Dumont, no Bairro Palmital. ⁽⁹⁾
- IX- Avenida Pompeo Cezar, nos Bairros Sérgio Roim e Terras de São Paulo. ⁽⁹⁾

⁽¹⁾ Parágrafo 4º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 7878, de 18 de novembro de 2015.

⁽²⁾ Modificação do parágrafo 4º e acréscimo dos parágrafos 5º e 6º através da Lei nº 8098, de 14 de junho de 2017.

⁽³⁾ § 4º do art. 2º com redação modificada através da Lei nº 8963, de 04 de maio de 2023.

⁽⁴⁾ Incisos I, II, III e IV do § 4º do art. 2º acrescentados através da Lei nº 8963, de 04 de maio de 2023.

⁽⁵⁾ Inciso VI do § 4º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 9141, de 27 de junho de 2024.

⁽⁶⁾ Inciso V do § 4º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 9145, de 04 de julho de 2024.

⁽⁷⁾ Inciso VII do § 4º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 9146, de 04 de julho de 2024.

⁽⁸⁾ Inciso I do § 4º do art. 2º com redação modificada através da Lei nº 9205, de 12 de dezembro de 2024.

⁽⁹⁾ Incisos VIII e IX do § 4º do art. 2º acrescentados através da Lei nº 9210, de 19 de dezembro de 2024.

§ 5º - Fica instituída como Zona Residencial 1 (Baixa Densidade) ZR1 a área compreendida dentro do seguinte perímetro: “*Tem início o presente roteiro num ponto localizado na confluência da Rua Emaús com a Rua Galiléia, entre o Itambé e o Condomínio Garden Park, no Bairro Betel, daí segue pela Rua Emaús, no sentido Bairro-*



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

Centro até a Rua João Carlos de Arruda; daí deflete à esquerda e segue até a confluência da Rua Jericó; daí deflete à direita e segue até um ponto localizado no fundo do lote 1 da quadra P do Bairro Altaneira prolongamento; deste deflete à esquerda e segue pela divisa dos fundos dos lotes 1 a 7 da quadra P, face da Rua Belém, até um ponto de confluência das Ruas João Carlos de Arruda e Guia Lopes, deste deflete à esquerda e segue pela ala da Rua Guia Lopes, até um ponto nos fundos do lote 5 da quadra S do Bairro Altaneira prolongamento, deste deflete à direita e segue divisando com os lotes 5, 6, 7, 8 e 11 da quadra S, face da Rua Coronel Camisão e lotes 1, 2 e 3 da quadra R do Bairro Altaneira prolongamento, até um ponto localizado na confluência da Rua Tenente Antônio João com a Rua Atibaia, deste deflete à direita e segue pela Rua Tenente Antônio João no sentido Bairro-Centro até a Avenida Salgado Filho, no Bairro Cascata, daí deflete à esquerda, seguindo por esta via até a confluência com a Rua Santa Helena, daí deflete à esquerda e segue até a confluência com a Rua Hélio Gomes Gouveia, no Bairro Jardim Estoril; daí deflete à direita e segue até a Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes; daí deflete à esquerda e segue por esta até o loteamento Village Damha Marília; daí deflete à esquerda, englobando todo o loteamento Village Damha Marília, até a linha de ruptura do Itambé; daí deflete à esquerda, margeando todo o Itambé, finalizando no ponto inicial do perímetro.”⁽¹⁾

⁽¹⁾ Modificação do parágrafo 4º do art. 2º e acréscimo dos parágrafos 5º e 6º através da Lei nº 8098, de 14 de junho de 2017.

§ 6º - Para enquadramento do disposto no parágrafo anterior, ficam instituídos os usos e definições constantes da Tabela III da presente Lei como R-1 (Residencial Unifamiliar); R-5 (Conjunto Residencial Horizontal - Condomínio Fechado); C-1 (Comércio local de uso cotidiano compatível com o Uso Residencial); S-1 (Serviços não incômodos, compatíveis com o Uso Residencial ou exercidos na própria residência).⁽¹⁾

⁽¹⁾ Modificação do parágrafo 4º do art. 2º e acréscimo dos parágrafos 5º e 6º através da Lei nº 8098, de 14 de junho de 2017.

§ 7º - A ocupação do Lote S/N, da Quadra S/N, do Bairro Parque das Esmeraldas II – cadastro PMM nº 9981700, com Matrícula 14.413 do Primeiro Cartório, com testada do lote para a Avenida Joaquim Cavina, fica definida como uso institucional, nos termos da Tabela I.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Parágrafo 7º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8441, de 25 de setembro de 2019.

§ 8º - Ficam incluídas as seguintes vias públicas como ZEC 3 (Zona Especial dos Corredores - Vias de Apoio):⁽¹⁾

- I - Alameda Joaquim Cavina;⁽¹⁾
- II - Avenida Maria Cecília Alves;⁽¹⁾
- III - Avenida Cascata;⁽¹⁾
- IV - Rua das Ametistas;⁽¹⁾
- V - Rua dos Opalas;⁽¹⁾
- VI - Avenida João Martins Coelho;⁽¹⁾
- VII - Avenida José da Silva Nogueira Júnior.⁽¹⁾
- VIII - Rua dos Bancários⁽³⁾



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

- IX - Rua José Medina, no trecho compreendido entre as Avenidas das Esmeraldas e Wagner Gomes Fernandes, no Bairro Parque das Esmeraldas. ⁽²⁾
- X - Rua Luís Pereira Barreto; ⁽⁴⁾
- XI - Rua Pedro Pretti; ⁽⁴⁾
- XII - Rua Sperendio Cabrini; ⁽⁴⁾
- XIII - Rua Cincinatina; ⁽⁴⁾
- XIV - Rua Antônio Molica; ⁽⁴⁾
- XV - Rua Vicente Nunes Molinos; ⁽⁴⁾
- XVI - Rua Dr. Augusto Barreto; ⁽⁴⁾
- XVII - Rua dos Rubis; ⁽⁴⁾
- XVIII - Rua Santa Helena; ⁽⁵⁾
- XIX - Rua dos Cristais; ⁽⁶⁾
- XX - Rua Raul Pimazoni. ⁽⁷⁾
- XXI - Rua da Liberdade ⁽⁸⁾
- XXII - área compreendida entre a Barragem da Represa Cascata, seguindo pela Avenida Joaquim Cavina até a Rua Cincinatina, daí seguindo até a Rua Paulo Setúbal, defletindo à direita em direção a Cachoeira Três Bicas, finalizando na Barragem da Avenida Joaquim Cavina; ⁽⁹⁾
- XXIII - Rua Joaquim Nabuco, no trecho compreendido entre a Avenida Santo Antônio e Rua Nicolino Roselli, no Bairro Jardim América. ⁽⁹⁾

⁽¹⁾ *Parágrafo 8º e incisos de I a VII acrescentados através da Lei nº 8659, de 22 de março de 2021.*

⁽²⁾ *Inciso IX do § 8º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8785, de 20 de dezembro de 2021.*

⁽³⁾ *Inciso VIII do § 8º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8786, de 22 de dezembro de 2021.*

⁽⁴⁾ *Incisos X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI e XVII do § 8º do art. 2º acrescentados através da Lei nº 8800, de 20 de janeiro de 2022.*

⁽⁵⁾ *Inciso XVIII do § 8º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8882, de 25 de agosto de 2022.*

⁽⁶⁾ *Inciso XIX do § 8º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8951, de 03 de abril de 2023.*

⁽⁷⁾ *Inciso XX do § 8º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8962, de 04 de maio de 2023.*

⁽⁸⁾ *Inciso XXI do § 8º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8963, de 04 de maio de 2023.*

⁽⁹⁾ *Incisos XXII e XXIII do § 8º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 9205, de 12 de dezembro de 2024.*

§ 9º. A Rua dos Acarás, do Bairro Jardim Maraja, fica incluída na ZEC 2 (Zona Especial dos Corredores - Arteriais). ⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Parágrafo 9º do art. 2º acrescentado através da Lei nº 8989 de 21 de julho de 2023.*

§ 10. Fica suprimido do perímetro estabelecido no § 5º deste artigo, e incluído na ZONA RESIDENCIAL 4 (interesse social) – Tabela VI, o seguinte perímetro: Tem início o presente roteiro num ponto localizado na confluência da Rua Santa Helena com a Rua Hélio Gomes Gouveia no Bairro Jardim Estoril, daí segue pela Rua Hélio Gomes Gouveia até a Av. Brigadeiro Eduardo Gomes no Bairro Vila Romana; daí deflete à esquerda e segue por esta até a confluência da Rua Bartolo Viúdes no Bairro Chácara Viúdes; daí segue pela Rua Bartolo Viúdes até o seu final, daí deflete à esquerda em um ângulo de 90º (noventa graus), seguindo em linha reta por aproximadamente 300 (trezentos) metros, finalizando no ponto inicial do perímetro. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Parágrafo 10 do art. 2º acrescentado através da Lei nº 9210 de 19 de dezembro de 2024.*



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 3º - Para efeito desta Lei, as zonas são classificadas e definidas conforme o uso a que se destinam: ⁽¹⁾

- I - ZONA RESIDENCIAL - (ZR)
- II - ZONA COMERCIAL - (ZC)
- III - ZONA INDUSTRIAL - (ZI)
- IV - ZONA ESPECIAL DOS CORREDORES - (ZEC)
- V - ZONA VERDE - (ZV) ⁽²⁾

⁽¹⁾ *Caput do art. 3º com a redação modificada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

⁽²⁾ *Inciso V do art. 3º acrescentado através da Lei nº 5000, de 28 de dezembro de 2000.*

Art. 3ºA - Além das zonas definidas em legislação específica como urbana e de expansão urbana, fica o Poder Público Municipal autorizado a definir, através de decreto, zonas de urbanização específica, contempladas na Lei federal nº 6766, de 19 de dezembro de 1979, modificada posteriormente, em qualquer ponto do Município, onde a utilização da área comprovadamente deixou de ser rural, visando a estimular novos investimentos de forma planejada e não conflitante com as diretrizes municipais, além de possibilitar a regularização de assentamentos clandestinos tidos como rurais por suas dimensões, mas caracteristicamente urbanos, sendo que os mesmos deverão apresentar diretrizes de viabilidade do empreendimento, fornecidas pelo Departamento de Água e Esgoto de Marília - DAEM (água e esgoto), pela Secretaria Municipal de Obras Públicas (galerias de águas pluviais) e pela Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL (energia elétrica e iluminação pública). ⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Caput do art. 3-A acrescentado através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

Art. 4º - As Zonas Residenciais têm por finalidade atender ao uso predominantemente residencial, denominadas da seguinte forma:

- I - ZR1 - Baixa densidade (até 150 hab/ha). ⁽¹⁾
- II - ZR2 - Média densidade (acima de 150 até 250 hab/ha). ⁽¹⁾
- III - ZR3 - Alta densidade (acima de 250 hab/ha). ⁽¹⁾
- IV - ZR4 - Zona Residencial de Interesse Social.

⁽¹⁾ *Incisos I, II e III do art. 4º com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

§ 1º - Por densidade entende-se a relação entre o número de habitantes e a área, em hectares, ocupada pelos mesmos.

§ 2º - Para efeito desta Lei, consideram-se, em média, 4 (quatro) habitantes por unidade habitacional.

Art. 5º - As Zonas Comerciais destinam-se predominantemente ao exercício do comércio e prestação de serviços.

Art. 6º - As Zonas Industriais destinam-se ao uso predominantemente industrial.



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 7º - Nas Zonas Especiais dos Corredores serão permitidos usos residenciais, comércio, serviços e institucionais, podendo, a critério da SPU, ser exigido projeto acústico, objetivando compatibilizar os diversos usos permitidos com a área residencial próxima, principalmente em casos de bares, restaurantes, choperias ou lanchonetes com *música ao vivo*. ⁽¹⁾

Parágrafo único - A Zona Verde é definida por uma faixa mínima de 100 m (cem metros) de largura, em projeção horizontal, a partir da linha ruptura do relevo junto aos itambés. ^(1/2)

⁽¹⁾ *Caput do parágrafo único do art. 7º com redação modificada e parágrafo único acrescentado pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

⁽²⁾ *Parágrafo único do art. 7º com redação modificada pela Lei nº 5000, de 28 de dezembro de 2000.*

Art. 7ºA – *Acrescentado pela Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000 e revogado pela Lei nº 5042, de 06 de junho de 2001.*

CAPÍTULO III DOS USOS E OCUPAÇÃO

Art. 8º - Em cada zona os usos serão classificados e definidos como:

I - **Permitidos** - atividades compatíveis com as características da zona.

II - **Tolerados** - atividades cujo grau de compatibilização com o uso predominante da zona não apresenta diferenças significativas, mas, pela sua natureza, ficam sujeitos a análise e justificativa técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e de outros órgãos técnicos pertinentes, se necessário. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Inciso II do art. 8º com redação modificada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.*

Art. 9º - Os usos nas diferentes zonas são os definidos na Tabela I desta Lei.

Art. 10 - Os usos e ocupação das zonas de que trata o artigo anterior deverão obedecer aos requisitos mínimos estabelecidos nas Tabelas que integram esta Lei. ^(1/2/3)

⁽¹⁾ *Através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000 foram substituídas as Tabelas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII.*

⁽²⁾ *Através da Lei nº 5000, de 28 de dezembro de 2000, foi acrescentada a Tabela XIII.*

⁽³⁾ *Através da Lei nº 5042, de 06 de junho de 2001 foram substituídas as Tabelas I e XII.*

Art. 10-A - Nas ZR1 e ZEC1 fica autorizado o uso R-2 (Residencial Multifamiliar Vertical), desde que a altura máxima pretendida seja a autorizada pelo IV COMAR – Comando Aéreo Regional. ^(1/2/3)

⁽¹⁾ *Artigo 10-A acrescentado através da Lei nº 7370, de 15 de dezembro de 2011.*

⁽²⁾ *Artigo 10-A revogado através da Lei nº 8098, de 14 de junho de 2017.*

⁽³⁾ *Artigo 10-A revigorado através da Lei nº 8270, de 25 de julho de 2018, ressalvados os §§ 5º e 6º do artigo 2º desta Lei.*



Prefeitura Municipal de Marília

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO IV **DA TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, TESTADA,** **ALINHAMENTO E PAVIMENTO TÉRREO**

Art. 11 - A Taxa de Ocupação (T.O.) é o fator que, multiplicado pela área do terreno, define a área de projeção horizontal da edificação.

§ 1º - Para as edificações acima de 2 (dois) pavimentos, a área de projeção é a correspondente à do andar tipo.

§ 2º - Para o cálculo da Taxa de Ocupação não são consideradas as áreas de garagens e as áreas das varandas e terraços até 2 (dois) metros em suas larguras.

Art. 12 - O Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) é o fator que, multiplicado pela área do terreno, define a área total da edificação.

Parágrafo único - Para as edificações acima de 2 (dois) pavimentos, a área total corresponde à soma das áreas úteis das unidades, sendo que as áreas de circulação, recepção, lazer, varandas, garagens e ático não são consideradas.

Art. 13 - A Testada é a soma das dimensões lineares de divisa dos terrenos em relação à via pública.

Art. 14 - O Alinhamento é a linha divisória entre o terreno e o logradouro público.

Art. 15 - Para os lotes residenciais deverão ser projetados no mínimo 30% (trinta por cento) de área permeável sobre o total da área livre. (Exemplo: Lote de 300,00m² - Área livre: 100,00 m² - Obrigatório: 30,00 m² permeável).

CAPÍTULO V **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 16 - Os projetos comprovadamente apresentados para a aprovação na Prefeitura Municipal de Marília em data anterior à vigência desta Lei, reger-se-ão pela legislação em vigor na data da apresentação.

** Dispõe o art. 4º da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000, publicada em 23 de dezembro de 2000: "Art. 4º. Os projetos comprovadamente apresentados para a aprovação na Prefeitura Municipal de Marília em data anterior à vigência desta Lei, reger-se-ão pela legislação em vigor na data da apresentação.".*

Art. 17 - As propostas para modificações da presente Lei devem vir acompanhadas de manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, do Conselho Municipal de Habitação e Política Urbana do Município de Marília e, conforme cada caso, a critério dos órgãos mencionados neste artigo, de laudos quanto ao impacto sobre o sistema viário, ambiental e de vizinhança. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ *Artigo 17 com redação modificada através da Lei nº 8156, de 20 de novembro de 2017.*

Art. 18 - Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Prefeitura Municipal de Marília
ESTADO DE SÃO PAULO

Prefeitura Municipal de Marília, 18 de junho de 1998.

DR. JOSÉ ABELARDO GUIMARÃES CAMARINHA
Prefeito Municipal

LUIZ ROSSI
Secretário Municipal da Administração

ÉLCIO SENO
Procurador Geral do Município

ROBERTO MONTEIRO
Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicada na Secretaria Municipal da Administração, em 18 de junho de 1998.

(Aprovada pela Câmara Municipal em 08.06.98 - Projeto de Lei nº 87/98)
/jcs

TABELA I

USOS, DEFINIÇÕES E EXEMPLOS

** Tabela I com redação determinada através da Lei nº 5042, de 06 de junho de 2001*

USO	DEFINIÇÃO	EXEMPLOS
R-1	Residencial Unifamiliar	Uma habitação por lote.
R-2	Residencial Multifamiliar Vertical	Residências agrupadas verticalmente. Exemplo: edifícios residenciais.
R-3	Residencial Multifamiliar Horizontal	Unidades residenciais de um ou dois pavimentos agrupadas.
R-4	Conjunto Residencial de Caráter Social	Exemplos: Núcleos do tipo COHAB, CECAP, C.D.H.U..
R-5	Conjunto Residencial Horizontal (Condomínio Fechado)	Conjunto de unidades residenciais de até dois pavimentos, o qual possui espaços de uso comum e áreas freqüentadas sob fração ideal (Exemplo.: <i>Village do Bosque</i>).
R-6	Condomínio Residencial Vertical	Conjunto de prédios com mais de dois pavimentos, com espaços de uso comum e áreas freqüentadas sob fração ideal (Exemplo.: <i>San Remo</i>).
C-1	Comércio local de uso cotidiano compatível com o Uso Residencial	Padarias, quitandas, farmácias, bancas de jornais, açougues, locadoras, <i>rotisserie</i> , lojas de confecções, agências bancárias, floriculturas, bazares, confeitarias etc..
C-2	Comércio de transição, compatível ou não com o Uso Residencial	Supermercados de pequeno porte, restaurantes(*), postos de gasolina com loja de conveniência, materiais de construção, bares(*), choperias(*), pizzarias(*), boates(*), salões de festa (*).
C-3	Conjunto comercial e de serviços	Conjunto de lojas e escritórios de até dois pavimentos destinados ao uso comercial (C-1 e C-2) e/ou prestação de serviços (S-1 e S-2)
C-4	Comércio de grande porte - Obrigatoriedade de estacionamento	Varejões, <i>shoppings</i> , hipermercados, depósitos.
C-5	Comércio setorial, cuja natureza exige confinamento ou área específica	Depósitos de gás, laticínios, fertilizantes.
S-1	Serviços não incômodos, compatíveis com o Uso Residencial ou exercidos na própria residência	Prestação de serviços autônomos, escritórios, consultórios, que não impliquem em aumento de fluxo viário e necessidade de vagas para estacionamento.
S-2	Serviços de caráter intermitente, compatíveis ou não com o Uso Residencial	Academias, cartórios, clínicas, estacionamentos.
S-3	Conjunto de Prestação de Serviços	Unidades de prestação de serviços agrupadas verticalmente.
S-4	Serviços de âmbito geral	Borracharias, vidraçarias, tipografias, serralherias, oficinas.
S-5	Serviços especiais que exigem áreas específicas com acessos compatíveis	Transportadoras, grandes oficinas, <i>drive'in</i> , motéis e similares, pequenas indústrias (estas desde que compatíveis com o uso da área), etc.
E-1	Uso Institucional	Parques infantis, asilos, escolas, postos de saúde, hospitais, igrejas, templos, clínicas de internação.
E-2	Uso Institucional com Restrições	Centrais telefônicas, cemitérios, aeroporto, quartéis, <i>pesque-pague</i> .
I-1	Uso Industrial Permitido	Alimentos em geral, beneficiamento de cereais, artigos manufaturados.
I-2	Uso Industrial com Restrições	Metalúrgicas, explosivos, tóxicos estande de tiro. ⁽¹⁾

OBSERVAÇÕES:

- 1) (*) Poderá ser exigido tratamento acústico.
 - 2) Os usos não exemplificados nesta Tabela deverão ser analisados pelo uso similar.
 - 3) No caso de motéis, a localização permitida será disciplinada pela Lei n. 4081, de 22/05/95.
- (1) estande de tiro, acrescentado através da Lei nº 8501, de 2 de janeiro de 2020.**

TABELA II
ESTACIONAMENTO E PÁTIO PARA CARGA E DESCARGA

** Tabela II com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

USO	NÚMERO DE VAGAS OU ÁREA PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	PÁTIO PARA CARGA E DESCARGA
RESIDENCIAIS	Uma vaga	- o -
C-1	Facultado até 100m ² de área construída	facultado
C-2	Acima de 100m ² , 20% da área construída	obrigatório acima de 250m ²
C-3	Uma vaga por unidade	facultado
C-4, C-5	20% da área construída	obrigatório
S-1	Facultado até 100m ² ; acima, uma vaga por unidade	- o -
S-2	20% da área construída	- o -
S-3	Uma vaga por unidade	- o -
S-4	Obrigatório, sendo o número de vagas definido pela SPU	facultado
S-5	Obrigatório, sendo o número de vagas definido pela SPU	Transportadoras e similares: obrigatório
E-1	Acima de 100m ² de área construída a área destinada é de 50%	Hospitais e salões de festas: obrigatório
E-2	Obrigatório, sendo o número de vagas definido pela SPU	- o -
I-1	50% da área construída	facultado
I-2	50% da área construída	obrigatório

OBSERVAÇÕES:

- (1) O espaço para estacionamento deverá ter, no mínimo, 25m²/veículo, incluindo espaço para manobras e as dimensões mínimas de 2,5m x 5m, ou menor desde que seja comprovada tecnicamente a solução adotada à SPU pelo profissional técnico, responsável pelo projeto.
- (2) Nos usos de serviços e comércios serão toleradas vagas de carros no recuo frontal, desde que não obstruam o passeio público.
- (3) Hotel e *apart-hotel* - uma vaga para cada três dormitórios ou apartamentos, com manobrista.
- (4) Motel - uma vaga por apartamento ou dormitório.
- (5) Hospital, salão de festa, agência bancária, clínica de internação - uma vaga para cada 25m² de construção (Obrigatório para hospitais e salões de festas, pátio de carga e descarga).
- (6) Para o uso R-2 nos Bairros Senador Salgado Filho e Senador Salgado Filho Prolongamento e nas ZEC1 e ZEC2 deverá ser previsto o mínimo de duas vagas para cada apartamento.
- (7) Para os usos C-1 e C-3 nas ZEC1 (vias estruturais) deverão ser previstas vagas para estacionamento, a critério da SPU.

TABELA III
ZONA RESIDENCIAL 1 (BAIXA DENSIDADE)

** Tabela III com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZR1	R-1						50	1
		R-1/S-1	350	4			50	1
		C-1	350	4			40	0,8
		R-5	450	4			50	1

OBSERVAÇÕES:

- (1) As edificações terão, no máximo, dois pavimentos.
- (2) As edificações secundárias (edículas) poderão ser construídas junto às divisas de fundos e laterais, desde que térreas.
- (3) Para o uso misto R-1/S-1, bem como para o uso C-1 será permitido apenas uma unidade por lote.
- (4) Nos novos loteamentos a testada mínima obrigatória para a ZR1 será de 12 m.
- (5) O uso R-5 será tolerado com restrições e a critério da SPU quanto aos acessos, área máxima do empreendimento e mínima dos lotes.
- (6) Para o uso C-1 as vagas para estacionamento são as indicadas na Tabela II desta Lei.

TABELA IV
ZONA RESIDENCIAL 2 (MÉDIA DENSIDADE)

** Tabela IV com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZR2	R-1,R-1/S-1		360	4			50	1
	R-2			4			75	5
		R-3		4			50	1
		R-5		4			50	1
		R-6	1.200	4			40	3
		E-1	800	4			60	1
		C-1	360	4			60	2
		C-2, C-3, C-4, S-1, S-2, S-3		4			50	1

OBSERVAÇÕES:

- (1) O uso R-5 será disciplinado pela SPU considerando, sobretudo, o sistema viário do Município.
- (2) Os usos C-1, C-2, C-3, C-4, S-1, S-2 e S-3 serão disciplinados pela SPU e as vagas para estacionamento são as indicadas na Tabela II desta Lei.

TABELA V⁽¹⁾
ZONA RESIDENCIAL 3 (ALTA DENSIDADE)

⁽¹⁾Tabela V com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000

⁽²⁾ Uso R-4 acrescentado através da Lei nº 7992, de 14 de setembro de 2016

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMO			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZR3	R-1,R-1/S-1	R-1/I-1, R-1/C-1	250	4			60	1,2
	R-2		250	4			75	5
		R-3	250	4			60	1,2
		C-2, C-3	250	4			80	1,8
		E-1, S-2, S-3	800	5			80	1,8
		R-5					60	2
		R-6	750	4			50	4
		C-4	500	5			60	1,2
		R-4 ⁽²⁾	125	4			60	1,2

OBSERVAÇÕES:

- (1) O uso R-3 será tolerado, com restrições.
- (2) Os usos R-5 e R-6 serão disciplinados pela SPU considerando, sobretudo, o sistema viário do Município.
- (3) Os acessos para os usos C-2, C-3, C-4, E-1, S-2 e S-3 serão disciplinados pela SPU, sendo que as vagas para estacionamento são as indicadas na Tabela II desta Lei.

TABELA VI
ZONA RESIDENCIAL 4 (INTERESSE SOCIAL)

** Tabela VI com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZR4	R-3, R-1/S-1, R-1/C-1						60	1,2
	R-2, R-6		250	4			75	5
		R-4		4				
		C-2	250	4			80	1,6
	E-1	I-1	250	4				
	R-5						60	2
		C-3, C-4, S-2, S-3, S-4	375	5				

OBSERVAÇÕES:

- (1) Para os usos R-4 e I-1 os projetos deverão seguir diretrizes da SPU.
- (2) Para o uso R-5 a SPU disciplinará acessos e recuos.
- (3) Os usos C-3, C-4, S-2, S-3 e S-4 deverão ser analisados e disciplinados pela SPU quanto aos acessos.
- (4) Para os usos C-3, C-4, S-2, S-3, S-4 e I-1 as vagas para estacionamento são as indicadas na Tabela II desta Lei.

TABELA VII
ZONA COMERCIAL

** Tabela VII com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O.	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)	(%)	
ZC	R-1/S-1,			4			60	1,2
		R-2, R-6		4			75	5
	C-1, C-2, C-3	C-4, C-5		4			80	1,6
		E-1		4			80	1,6
		E-2		4			80	1,6
	S-1, S-2						30	
		S-3		4				3
		S-4, S-5		4				

OBSERVAÇÕES:

- (1) Para as quadras com 50% das edificações no alinhamento fica dispensado o recuo da frente.
- (2) Para os lotes confinados entre duas edificações no alinhamento será dispensado o recuo da frente.
- (3) Para os lotes de esquina os projetos deverão seguir diretrizes da SPU quanto ao recuo lateral.
- (4) Para todos os usos na Zona Comercial ficará a critério da SPU eventuais exigências quanto ao número de vagas para estacionamento, sem prejuízo do disposto na Tabela II, desta Lei.

TABELA VIII
ZONA INDUSTRIAL

** Tabela VIII com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZI	I-1	Todos os demais usos		5			80	

OBSERVAÇÃO:

(1) Os Projetos na ZI deverão ser analisados pelos órgãos estaduais competentes, em caráter complementar.

TABELA IX
ZONA ESPECIAL DOS CORREDORES 1 (ESTRUTURAIS) ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Tabela IX com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000.

⁽²⁾ Uso R-6 acrescentado pela Lei nº 8270, de 25 de julho de 2018.

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O.	C.A.
	permitidos	tolerados		Frente (m)	laterais (m)	fundos (m)	(%)	
ZEC 1	R-1, S-1			4			50	1
		R-2, S-3		4			(*) 75	5
		C-1					70	1,6
		C-3, C-4		4			70	1,6
		R-5		4			50	1
		C-2, S-2					70	1,6
		E-1		4				
		R-6 ⁽²⁾		4			75	5

OBSERVAÇÕES:

- (1) Para os usos R-2 e R-3: obrigatório duas vagas de carros por unidade.
- (2) O uso C-4 deverá ser compatível com a zona residencial próxima, podendo-se, a critério da SPU, solicitar parecer do Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município.
- (3) Tolerado o uso C-2, com exceção dos supermercados (de grande porte) e desde que hajam alternativas para estacionamento, a critério da SPU.
- (4) Para os usos C-1 e C-3 deverão estar previstos estacionamentos, a critério da SPU.
- (5) Para o uso R-5 a SPU disciplinará acessos, recuos e áreas mínimas.
- (6) O uso E-1 será tolerado, exceto escolas de ensino fundamental, ensino médio e *cursinhos*.

TABELA X
ZONA ESPECIAL DOS CORREDORES 2 (ARTERIAIS)

** Tabela X com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZEC 2	R-1, S-1, R-3		300	4			50	1
		R-2, S-3, R-6	400	4			75	5
		C-1					50	1
		C-3	400	4			80	2
		R-5	400	4			80	2
		C-4, C-2, S-2	600	4			80	2

OBSERVAÇÕES:

- (1) Para o uso R-5 a SPU disciplinará acessos, recuos e áreas mínimas.
- (2) Para o uso C-2 deverão ser demonstradas alternativas para estacionamento de veículos, a critério da SPU.
- (3) Para os usos R-2 e S-3 é obrigatória a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga para estacionamento, por unidade.
- (4) Para os usos C-3 e E-1 deverão estar previstos estacionamentos, a critério da SPU.
- (5) Para o uso R-6 a SPU disciplinará acessos e recuos mínimos.
- (6) As áreas mínimas para estacionamento são as constantes da Tabela II desta Lei.

TABELA XI
ZONA ESPECIAL DOS CORREDORES 3 (VIAS DE APOIO)

** Tabela XI com redação determinada através da Lei nº 4991, de 22 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		

ZEC 3	R-1, S-1, R-3			4			60	2
	R-2, S-3, R-6			4			75	5
	C-1, C-2, S-2			4			80	2
		C-3, E-2		4			80	3
	R-4, R-5						60	1
		C-4		4			80	2
	S-4, E-1			4			80	2
		I-1		4			80	2

OBSERVAÇÕES:

- (1) Deverão ser previstos estacionamentos para os usos C-3, C-4, E-1 e E-2.
(2) A SPU disciplinará acessos para os usos R-4 e R-5.

TABELA XIII
ZONA VERDE

** Tabela XIII acrescentada através da Lei nº 5000, de 28 de dezembro de 2000*

ZONA	USOS		ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	RECUOS MÍNIMOS			T.O. (%)	C.A.
	permitidos	tolerados		frente (m)	laterais (m)	fundos (m)		
ZV	R-1, R-5	C-2,S-2,E-1	2125	5	3 de ambos os lados	5	15%	0,3

OBSERVAÇÃO:

- (1) Frente mínima dos lotes: 25m (vinte e cinco metros).
- (2) Largura máxima das quadras: 300m (trezentos metros).
- (3) Todos os lotes deverão ter acesso por uma rua de 15m (quinze metros) de faixa de domínio, paralela à linha de ruptura.
- (4) Todos os lotes terão uma faixa *non aedificandi* de, no mínimo, 30m (trinta metros) a partir da linha ruptura do relevo que deverá ser tratada paisagisticamente.
- (5) O recuo mínimo de fundos de 5m (cinco metros) é contado a partir da linha que delimita a faixa *non aedificandi*.
- (6) Os assentamentos irregulares existentes em áreas de preservação permanente, quando localizados na Zona Verde, serão considerados áreas urbanizadas de interesse social e sujeitas a projetos especiais de reurbanização.